

**NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia Definitiva Tercería**  
**JUZGADO : 11º Juzgado Civil de Santiago**  
**CAUSA ROL : C-15009-2023**  
**CARATULADO : INMOBILIARIA SANTA JULIA S.A. /**  
**INMOBILIARIA HERMANOS CABOT SPA**

**Santiago, veintiocho de mayo de dos mil veintiséis.**

**Visto:**

Que, compareció don **Nicolás Marinovic Vial**, abogado, en representación convencional de **Hermanos Cabot SpA**, sociedad del giro inmobiliario y de la construcción, ambos domiciliados para estos efectos en calle Cerro El Plomo N°5.855, oficina 505, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, quien dedujo tercería de dominio en contra de **Inmobiliaria Santa Julia S.A.**, en su calidad de ejecutante de estos autos, y de **Inmobiliaria Hermanos Cabot SpA**, en su calidad de ejecutada. Al respecto, solicitó que se declare el dominio exclusivo de su representada sobre el Permiso de Edificación embargado en estos autos; se ordene el alzamiento inmediato del embargo erradamente trabado a su respecto conforme al estampado receptorial de 17 de julio de 2025, al folio 45 del cuaderno de apremio; con costas en caso de oposición.

Refirió que, por presentación del 20 de junio de 2025, al folio 41 del cuaderno de apremio, la ejecutante hizo presente la insuficiencia de los montos embargados en la cuenta corriente de la ejecutada, pues existía un remanente de crédito por el monto de \$70.660.235.-; circunstancia en la cual basó su solicitud para que se decretara el embargo del Permiso de Edificación de obra nueva N°168, extendido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes el 16 de diciembre de 2020. Además, en dicha presentación se valoró el Permiso en el monto de \$36.649.967.-, basado en los derechos municipales que se aprecian en la tercera página de este.

Expuso que, mediante resolución de 15 de julio de 2015, al folio 44 del cuaderno de apremio, esta magistratura accedió al embargo solicitado, en los mismos términos y por el valor indicado.

Agregó que la receptora judicial Tatiana Isbej Morales procedió a trabar embargo sobre el Permiso de Edificación en comento, conforme



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XUFXCXKNDLT

consta en el estampado receptorial ingresado el 17 de julio de 2025, al folio 45 del cuaderno de apremio.

Sobre ello, arguyó que el permiso de edificación se cedió a su representada con anterioridad a la solicitud de embargo, de acuerdo con el contrato de cesión suscrito por Inmobiliaria Hermanos Cabot SpA y Hermanos Cabot SpA ante el Notario Titular de la Trigésima Tercera Notaría Pública de Santiago, don Iván Torrealva Acevedo, con fecha 2 de junio de 2025, bajo el número de repertorio 7.874. En la cláusula 4ta del contrato se daría cumplimiento al art. 1901 del Código Civil, entregándose el permiso de edificación.

Asimismo, manifestó que la cesión surtió efectos legales entre las partes desde la fecha de su perfeccionamiento, esto es, el día 2 de junio de 2025; y erga omnes, es decir frente a todo tercero -incluida la ejecutante- desde su notificación legal al deudor del referido Permiso de Edificación, es decir, la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, lo cual se produjo el 27 de junio de 2025. Por lo cual, constaría que se dio cumplimiento al artículo 1902 del Código Civil.

También manifestó que su representada adquirió el inmueble en el cual residía el permiso de edificación ubicado en calle O'Carrol N°887, comuna de Las Condes, mediante escritura de cesión del permiso número de repertorio 7.873 del año 2025, rectificada por otra de fecha 26 de junio de 2025, bajo el número de repertorio 9.273 del año 2025 de la misma notaría; e inscrita a nombre de su representada a fojas 58.020, número 80.701 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2025.

Con todo, adujo que sobre el inmueble objeto del Permiso de Edificación y el permiso mismo, existía con anterioridad a la traba del embargo de marras, un derecho real de dominio en favor de su representada, oponible a todo tercero, incluida la ejecutante de autos o; sin respecto a determinada persona, conforma a la definición del artículo 577 del Código Civil.

Al respecto, concluyó que al haber adquirido su representada el dominio del Permiso de Edificación mediante escritura pública cierta anterior al decreto de embargo, oponible tanto a la ejecutada como cualquier



tercero, incluida la ejecutante, dicho permiso ya no formaba parte del patrimonio de la sociedad ejecutada al momento de la traba de la medida de apremio y, en consecuencia, el embargo decretado en autos recayó sobre un bien que no pertenecía al patrimonio de la ejecutada. Además, dicha situación provocaría que dicho embargo le sería inoponible a su representada, pues ésta última adquirió el inmueble de buena fe, mediante un acto jurídico válido, perfecto y oponible a terceros.

En cuanto al derecho citó los artículos 18 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; artículos 1699, 1700, 1901 y siguientes del Código Civil.

Por resolución del **13 de octubre de 2025** se tuvo por interpuesta la tercería y se confirió traslado a los demandados.

El **16 de octubre de 2025** compareció don **Sebastián Castillo García**, en representación de la ejecutada, **Inmobiliaria Hermanos Cabot SpA.**, quien evacuó el traslado conferido allanándose totalmente a la tercería deducida.

El **27 de octubre de 2025** compareció don **José Luis Reitze López**, abogado, en representación de la ejecutante **Inmobiliaria Santa Julia S.A.**, quien evacuó el traslado conferido y solicitó el total rechazo de la tercería deducida.

Expuso que era efectivo lo señalado por el tercerista en cuanto a la fecha y forma en que se solicitó el embargo del Permiso de Edificación *sub judice*, la resolución del tribunal que la concedió; y el embargo del mismo que se efectuó el 17 de julio de 2025.

Afirmó que el permiso de edificación corresponde a un bien incorporal de contenido patrimonial susceptible de apreciación pecuniaria y apropiación, por tanto, enajenable y transferible. Sin embargo, se encuentra especialmente regulado su régimen jurídico y controlado por la Dirección de Obras Municipales que registre al nuevo titular y emita el correspondiente certificado.

Sostuvo que la cesión de un permiso de edificación no produce por sí sola la transferencia del dominio. El cambio de titular solo se perfecciona mediante un acto administrativo expreso de la Dirección de Obras Municipales que registre al nuevo titular y emita el correspondiente



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XUFXCXKNDLT

certificado. En tanto ello no ocurra, el dominio permanece en el titular registrado.

Señaló que el régimen refleja la separación entre el título y el modo de adquirir que reconoce el derecho civil. En los bienes sujetos a registro -como inmuebles o derechos administrativos transferibles- el título crea la obligación, pero el dominio solo se adquiere con el modo, esto es, con la tradición que la ley exige. Así las cosas, el embargo trabado antes de la inscripción de la cesión afecta al titular registral, pues solo éste conserva el dominio mientras no se perfeccione la tradición.

Señaló que el propio tercerista le daría la razón al citar artículo 5.1.20, inciso octavo, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Dicha norma confirma que entre el título y el modo de adquirir hay un tiempo, que no son inmediatos, por cuanto exige dar aviso a la autoridad y el cesionario solo será reconocido como nuevo propietario, como dueño del derecho, a partir del acto administrativo que dé cuenta del cambio de titularidad.

A su vez, citó el artículo 679 respecto de las solemnidades especiales exigidas por la ley para la enajenación.

Respecto a la prueba del dominio, aseveró que la prueba del dominio de un permiso de construcción es mediante el instrumento público extendido por la Dirección de Obras Municipales en que conste su titular, lo cual se encontraría reafirmado por lo dispuesto en el artículo 1701 del Código Civil.

En dicho sentido, afirmó que tal instrumento constaría en autos y solo daría cuenta que el dominio del permiso de construcción al día del embargo estaba radicado en la ejecutada.

Por estas razones, el tercerista se encontraría jurídica y materialmente imposibilitado del dominio reclamado, pues no existiría instrumento público extendido.

El **30 de octubre de 2025** se tuvieron por evacuados los traslados conferidos, en tiempo y forma. Acto seguido se citó a audiencia de conciliación.

El **21 de enero de 2026** se realizó la audiencia de conciliación, la cual se tuvo por frustrada atendida la falta de acuerdo entre las partes, además de la rebeldía de la demandada.



Por resolución de **20 de febrero de 2026** se recibió la causa a prueba, fijándose los siguientes hechos, sustanciales, pertinentes y controvertidos:

1. Si el permiso de edificación de obra nueva N°168, extendido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes con fecha 16 de diciembre de 2020 objeto de la tercería es el mismo que se encuentra embargado en autos;

2. Efectividad del dominio alegado por la tercerista respecto del permiso de edificación referido en el punto anterior, embargado al momento de haberse trabado éste.

Por resolución de **12 de mayo de 2026** se citó a las partes a oír sentencia.

**Considerando:**

**I. En cuanto a las tachas:**

**Primero:** Que, presentados los testigos de la tercerista, éstos comparecieron a declarar en las audiencias de 9 de abril de 2026 y 5 de mayo de 2026, conforme consta en las actas que se acompañaron en los folios 31 y 47, respectivamente, de este cuaderno de tercería. En dichas audiencias, consta que el demandado **Inmobiliaria Santa Julia S.A.** dedujo tachas en contra de los testigos don **Mario Jaramillo Bernales** y don **Juan Carlos Sotomayor Correa**.

**Segundo:** Que, en virtud de las respuestas a las preguntas de tachas que realizó don **Mario Jaramillo Bernales**, el demandante opuso la tacha del N°6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil. Fundó la causal invocada en el interés indirecto en el resultado de la tercería promovida que tendría el deponente, por cuanto el bien objeto de la tercería fue parte de una transacción comercial en la cual él tuvo participación como agente intermediario y recibió un honorario u comisión por aquello.

Al evacuar el traslado conferido, el tercerista solicitó el total rechazo de la tacha opuesta, pues de las respuestas del testigo se evidenciaría que la comisión referida ya fue completamente enterada con anterioridad al inicio de la tercería. Dicha comisión se pagó por servicios legítimamente prestados en su calidad de corredor inmobiliario a favor tanto de la parte vendedora como de la parte compradora. Así, no existiría interés directo o



indirecto de carácter pecuniario actual que pesara sobre el testigo o que afectara su imparcialidad para declarar en juicio, sino que, por el contrario, atendida su cercanía a los hechos y falta de interés sería un testigo idóneo y necesario para la adecuada resolución de la controversia.

Acto seguido, el tribunal tuvo por evacuado el traslado conferido y dejó la resolución de la tachas para sentencia definitiva.

**Tercero:** Que, en virtud de las respuestas a las preguntas de tachas que realizó don **Juan Carlos Sotomayor Correa**, el demandante opuso la tachas del N°5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil. Fundó la causal invocada en que, pese a no ser un trabajador dependiente, recibiría honorarios con cierta periodicidad y frecuencia de la parte que lo presentó a declarar. En subsidio, opuso la tachas del N°5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, la cual basó en los mismos fundamentos señalados, específicamente, la relación de cercanía contractual y retribución económica, por la cual podría tener interés indirecto en el resultado de la tercería.

Al evacuar el traslado conferido, el tercerista solicitó el total rechazo de las tachas opuestas. Al respecto señaló que la causal del N°5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil no concurría, pues el testigo respondió claramente que no tenía una relación laboral de subordinación y dependencia con la parte que lo presentó en juicio. Además, el hecho que el testigo hubiese declarado que a través de sociedades profesionales si brindó servicios por asesorías de arquitectura a la parte que lo presentó a declarar no modificaría la naturaleza de la relación, y no se generaría un vicio de imparcialidad a su respecto.

En cuanto a la causal del N°6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, afirmó que esta tampoco concurriría, puyes el testigo declaró de forma clara que no tenía un interés económico actual en el resultado del pleito, por lo que no sería lícito extender la causal a su respecto por el mero hecho de haber prestado servicios a través de sociedades de una sociedad profesional de servicios de arquitectura en favor de la parte que lo presentó a declarar. Junto con ello, el testigo no respondió que la tercerista le adeudare algún monto por servicios, ni que existiera algún pago que dependiera del resultado de la tercería.



Acto seguido, el tribunal tuvo por evacuado el traslado conferido y dejó la resolución de la tachas para sentencia definitiva.

**Cuarto:** Que, para la correcta resolución de las tachas opuestas, es preciso señalar que las tachas son inhabilidades estatuidas por el legislador procesal para resguardar la imparcialidad y la objetividad de las personas que declaran sobre los hechos sustanciales pertinentes y controvertidos en el juicio.

De esa manera y de conformidad a lo indiciado por el artículo 356 del Código de Procedimiento Civil, *“es hábil para testificar en juicio toda persona a quien la ley no declara inhábil”*.

De lo expuesto en la normal legal precitada, se concluye que la regla general es que toda persona es hábil para declarar en el juicio a menos que esté inhabilitada para testificar.

**Quinto:** Que, teniendo en consideración que las causales de inhabilidad establecidas por el legislador son de derecho estricto y no admiten excepciones, la invocada no puede extenderse a una relación diversa a la expresamente establecida.

Por su parte, el artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, señala que *“Son también inhábiles para declarar: (...)*

*5°. Los trabajadores y labradores dependientes de la persona que exige su testimonio;*

*6°. Los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto;”*.

**Sexto:** Que, en relación con la tachas del N°6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil opuesta contra el testigo don **Mario Jaramillo Bernales**, hay que tener presente que, si bien, tiene por objeto resguardar la imparcialidad que debe tener un testigo al momento de testificar en el juicio, el interés que se aduce al testigo debe ser cierto, directo, actual y pecuniario.

En dicho sentido, de las respuestas del testigo don Mario Jaramillo Bernales, no se aprecia que este tuviese algún interés en el juicio de carácter económico o pecuniario, cierto, real y actual. Lo anterior, por cuanto éste respondió que no tenía ningún vínculo o relación contractual con la parte que lo presentó para declarar; ni tenía interés en el resultado



del juicio. Así, solo refirió que como oficina de desarrollo inmobiliario había gestionado la compraventa de un terreno ubicado en la comuna de Las Condes que tenía relación directa con el permiso de edificación N°168, prestando sus servicios para aquello, de lo cual recibió el pago de honorarios por la sociedad Hermanos Cabot SpA, ascendente a 2% más IVA de la compraventa correspondiente.

De esta manera, la atribución de imparcialidad efectuada por Inmobiliaria Santa Julia carece de fundamento, pues no se aprecia de dichas declaraciones la existencia de un interés pecuniario, directo, cierto y real, como malamente adujo al oponer la tacha. Más aún cuando el propio testigo indica que los servicios que prestó ya fueron totalmente pagados, de lo cual deriva que, no existiendo más preguntas que ahondaran en su situación actual con la tercerista, ni otra prueba rendida por la incidentista, con las declaraciones vertidas en la audiencia respectiva, se debe concluir que el testigo no tiene una relación actual, directa, cierta ni pecuniaria con el resultado del juicio, más aún cuando no se realizó ninguna pregunta tendiente a esclarecer de qué forma este se podría ver implicado con el resultado del juicio. Por estos motivos, **se rechazará, sin costas, la tacha opuesta en su contra.**

**Séptimo:** Que, en relación con la tacha del N°5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil opuesta contra el testigo don **Juan Carlos Sotomayor Correa**, ha de señalarse en primer lugar que, el artículo 358 del Código de Procedimiento Civil establece causales de inhabilidad relativa de los testigos y en su numeral 5°, se refiere a los trabajadores dependientes del que los presenta, la cual tiene como objeto el de evitar que trabajadores sean presionados a declarar en uno u otro sentido, afectándose de ese modo la descripción de los hechos sobre los que debe narrar, en miras de las consecuencias laborales futuras de perjudicar su testimonio al empleador. En la inhabilidad en comento, deben concurrir tres elementos que consisten en la dependencia, habitualidad y la retribución.

Al respecto, teniendo en consideración que las causales de inhabilidad establecidas por el legislador son de derecho estricto y no admiten excepciones, la causal no puede extenderse a una relación diversa a la expresamente establecida.





En este sentido, de la revisión de las respuestas del testigo, consta que este expresamente declaró que no tenía relación contractual con la tercerista, sino que un arquitecto externo que le presta servicios; que no tenía relación con la sociedad Inmobiliaria Hermanos Cabot SpA; que no participó en actos, contratos o negociaciones entre Hermanos Cabot e Inmobiliaria Hermanos Cabot por la compra del terreno de la primera a la segunda; que recibía honorarios frecuentes de Hermanos Cabot SpA por servicios de arquitectura prestados a la inmobiliaria los cuales se extendían hasta junio o julio del 2025.

Por estos motivos, si bien de sus últimas respuestas se evidencia que si recibe honorarios de la parte que lo presenta a declarar, no se evidencia ninguna relación contractual directa entre las partes, menos aún una situación de subordinación o dependencia como prevé la causal en estudio.

Por lo que, no habiéndose acreditado la dependencia laboral existente entre el testigo y la persona que lo presenta a declarar, elemento indispensable para configurar la causal del N°5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, **se rechazará, sin costas, la tacha opuesta en su contra, sin costas.**

**Octavo:** Que, en cuanto a la causal subsidiaria del N°6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, opuesta contra el testigo don **Juan Carlos Sotomayor Correa**, vale tener presente lo razonado en la cavilación sexta respecto a los requisitos que debe tener el interés del deponente en el pleito para que se considere que su declaración podría ser imparcial.

En dicho sentido, de sus respuestas pormenorizadas en la cavilación séptima, no se advierte de ninguna manera que este pudiese tener algún interés real, cierto, actual y pecuniario en el resultado del juicio, es decir, no se contempla ninguno de los presupuestos necesarios para declararlo inhábil bajo dicha causal.

Lo anterior, por cuanto solo refirió prestar servicios como arquitecto externo para la parte que lo presenta, recibiendo honorarios para aquello, si n que conste que dichos honorarios dependen del resultado de la tercería, que se encuentren pendientes de pago, o que tengan siquiera alguna relación con el pleito de marras, razón por la cual, **también se rechazará la tacha en estudio, sin costas.**



En consecuencia, corresponderá otorgar el valor pertinente a sus declaraciones.

## **II. En cuanto al fondo:**

**Noveno:** Que, compareció don **Nicolás Marinovic Vial**, abogado, en representación convencional de **Hermanos Cabot SpA**, quien dedujo tercería de dominio en contra de **Inmobiliaria Santa Julia S.A.**, en su calidad de ejecutante de estos autos, y de **Inmobiliaria Hermanos Cabot SpA**, en su calidad de ejecutada. Al respecto, solicitó que se declare el dominio exclusivo de su representada sobre el Permiso de Edificación embargado en estos autos; se ordene el alzamiento inmediato del embargo erradamente trabado a su respecto conforme al estampado receptorial de 17 de julio de 2025, al folio 45 del cuaderno de apremio; con costas en caso de oposición.

Fundamentó su demanda de tercería de dominio en los antecedentes de hecho y de derecho expuestos en la parte expositiva de esta sentencia.

**Décimo:** Que, por una parte, la sociedad ejecutante de este proceso **Inmobiliaria Santa Julia S.A.**, solicitó el rechazo de la tercería de dominio deducida en su contra, en virtud de los antecedentes de hecho y derecho señalados en lo expositivo.

Por otra parte, la sociedad ejecutada **Inmobiliaria Hermanos Cabot SpA** se allanó a la misma.

**Undécimo:** Que, en un aspecto formal, la tercería de dominio se encuentra regulada en los artículos 518 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, norma que consagra, a saber: *“En el juicio ejecutivo sólo son admisibles las tercerías cuando el reclamante pretende: 1° Dominio de los bienes embargados (...)”*. A su vez, sostiene el artículo 521 del ramo que *“La tercería de dominio se seguirá en ramo separado con el ejecutante y el ejecutado, por los trámites del juicio ordinario, pero sin escrito de réplica y dúplica (...)”*.

Desde un aspecto doctrinario, esta acción se concibe como la reclamación que hace un tercero en un juicio ejecutivo, alegando dominio sobre los bienes embargados, para que se alce el embargo y se le reconozca su derecho (v. Rodríguez Garcés, Sergio, *Tratado de las Tercerías*, Tomo II, 3° ed. Alfabeta Impresores, Santiago, 1987, p. 319).



**Duodécimo:** Que, ahora bien, en el aspecto sustancial, nuestra legislación en materia de propiedad, la define de acuerdo con el inciso 1° del artículo 582 del Código Civil señalando que: *“El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno”*.

La doctrina ha señalado pertinentemente que, para la transferencia de bienes por acto entre vivos, en la historia del Derecho se han ido configurando diversos sistemas.

Con precedentes romanos, en muchas legislaciones, entre ellas la nuestra, para la transferencia del dominio y demás derechos reales, y aun personales, se exige la concurrencia de dos elementos jurídicos: un título y un modo de adquirir.

Título es el hecho o acto jurídico que sirve de antecedentes para la adquisición del dominio. Modo de adquirir es el hecho o acto jurídico que produce efectivamente la adquisición del dominio.

Con el solo título, pues, no se adquiere el dominio de las cosas: de él nace solamente un derecho personal, el derecho de exigir que posteriormente se transfiera el dominio por el obligado, mediante el correspondiente modo de adquirir. (v. Peñailillo Arévalo, Daniel, *Los Bienes. La propiedad y otros derechos reales*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2007, p. 187).

En el caso de los bienes corporales muebles, la tradición debe hacerse significando una de las partes a la otra que le transfiere el dominio, y figurando esta transferencia por uno de los medios que indica el artículo 684 del Código Civil.

A su respecto, sostiene el artículo en mención, a saber:

*“La tradición de una cosa corporal mueble deberá hacerse significando una de las partes a la otra que le transfiere el dominio, y figurando esta transferencia por uno de los medios siguientes:*

*1° Permitiéndole la aprehensión material de una cosa presente;*

*2° Mostrándosela;*

*3° Entregándole las llaves del granero, almacén o cofre o lugar cualquiera en que esté guardada la cosa;*



*4° Encargándose el uno de poner la cosa disposición del otro en el lugar convenido; y*

*5° Por la venta, donación u otro título enajenación conferido al que tiene la cosa mueble como usufructuario, arrendatario, comodatario, depositario, o a cualquier otro título no traslativo de dominio; y recíprocamente por el mero contrato en que el dueño se constituye usufructuario, comodatario, arrendatario, etc.”.*

La tradición real es la forma y expresión natural o auténtica de este modo de adquirir, con la cual se cumplen las justificaciones de publicidad y posesión, originarias de este referido modo.

Es la que se efectúa por una entrega real (o, como ha solido ser llamada por la doctrina, tradición “de mano a mano”); en ella la cosa tradida es materialmente entregada por el *tradens* al *accipiens*, cumpliéndose los demás requisitos legales.

**Décimo tercero:** Que, a partir de lo antes razonado, y en orden a establecer si el pretendiente satisfizo la carga procesal que le corresponde, en cuanto a acreditar que los bienes embargados corresponden a los mismos sobre los cuales reclama dominio y, en el evento de ser así, si era dueño al momento de practicarse el embargo, de acuerdo con lo dispuesto en artículo 1698 del Código Civil, analizaremos la prueba rendida.

**Décimo cuarto:** Que, para satisfacer dicha carga procesal, la tercerista rindió como prueba instrumental no objetada de contrario, la siguiente:

- Conjuntamente a la demanda del folio 1 (reiteradas al folio 33):

1. Copia autorizada de la escritura pública de cesión de permiso de edificación, de 2 de junio de 2025, cesión, suscrita por Inmobiliaria Hermanos Cabot SpA, Hermanos Cabot SpA, y Constructora e Inmobiliaria Magal Limitada, ante el Notario Titular de la Trigésima Tercera Notaría Pública de Santiago, don Iván Torrealva Acevedo, bajo el número de repertorio 7.874.

2. Copia simple del Permiso de Edificación de obra nueva N°168, extendido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, de 16 de diciembre de 2020.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XUFXCXKNDLT

3. Copia simple de carta ingresada en la oficina de partes de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, de 27 de junio de 2025, notificando la cesión del permiso de edificación de obra nueva N°168, con timbre de cargo de dicha entidad.

4. Copia autorizada de la inscripción de dominio rolante en fojas 58.020, número 80.701 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2025, emitida el 4 de julio de 2025.

5. Copia autorizada de la escritura pública de compraventa y alzamiento de hipoteca y prohibición, suscrita el 2 de junio de 2025, entre Inmobiliaria Hermanos Cabot SpA, Hermanos Cabot SpA y Banco de Crédito e Inversiones, ante el Notario Titular de la Trigésima Tercera Notaría Pública de Santiago, don Iván Torrealva Acevedo, bajo el número de repertorio 7.873.

6. Copia autorizada de la escritura pública de rectificación, suscrita el 26 de junio de 2025, entre Inmobiliaria Hermanos Cabot SpA, Hermanos Cabot SpA, ante el Notario Titular de la Trigésima Tercera Notaría Pública de Santiago, don Iván Torrealva Acevedo, bajo el número de repertorio 9.273.

- Mediante la presentación del folio 32:

7. Resolución sección 6ª N°373, emitida el 26 de noviembre de 2025 por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes.

**Décimo quinto:** Que, asimismo la tercerista rindió **prueba testifical**, la cual se produjo en audiencias efectuadas el 9 de abril de 2026 y 5 de mayo de 2026, conforme consta en las actas que se acompañaron en los folios de este cuaderno de tercería. En dichas audiencias comparecieron a estrados los testigos don **Felipe Eyzaguirre Tocornal**, don **Mario Jaramillo Bernal** y don **Juan Carlos Sotomayor Correa**, quienes sin tachas o cuyas tachas fueran rechazadas, declararon dando razón de sus dichos, conforme se indica a continuación:

Don **Felipe Eyzaguirre Tocornal**, declaró sobre los dos puntos. Al respecto, señaló que efectivamente el permiso de edificación objeto de la tercería era el mismo que se encontraba embargado, lo cual sabía pues



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XUFXCXKNDLT

participó en la gestión de venta del terreno y cesión del mismo permiso, además, porque era parte del negocio, en su calidad de corredor, la venta del terreno con el permiso.

Repreguntado declaró que participó en la génesis de la operación de venta del terreno y permiso de construcción asociado desde la promesa de compraventa desde el 26 de diciembre de 2024. Dicha operación tenía como partes a Inmobiliaria Hermanos Cabot SpA, en calidad de vendedor, y a Hermanos Cabor SpA, en calidad de comprador. Además, sostuvo que la transferencia se efectuó el 2 de junio de 2025, cuando se hizo la escrituración y sesión del permiso. Posteriormente, el 4 de julio de 2025 se habría inscrito en el Conservador de Bienes Raíces.

Contrainterrogado respondió que no le constaba a nombre de quien estaba inscrito el permiso al día de su embargo; que estaba al tanto que el permiso correspondía a Inmobiliaria Cabot SpA, el cual después se cedió a una nueva parte, y que desconocía al momento al que se hizo a nombre de la Municipalidad, el cambio a una nueva razón social; y que no tenía conocimiento de ante quien se efectuó el embargo del permiso.

Don **Mario Jaramillo Bernales**, declaró sobre los dos puntos. Al respecto, señaló que efectivamente el permiso de edificación N°168 correspondía al bien embargado. Entendía que el dominio fue transferido con anterioridad al embargo lo cual se podía acreditar con documentación existente en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Repreguntado, señaló que en su calidad de gestor del negocio tuvo que recopilar los antecedentes necesarios que acreditaran la traslación del dominio, con lo cual dieron por concluida su servicio de estar perfeccionada la compraventa, lo cual habría sucedido el primer semestre del 2025 entre los meses de junio o julio aproximadamente.

También respondió que el interés comercial de la compradora correspondía al desarrollo de un proyecto inmobiliario habitacional, el cual era necesario para el desarrollo de dicho proyecto.

Además, señaló que le constaba que el embargo sobre el permiso de edificación se había trabado el 15 o 16 de julio de 2025, pues en reuniones posteriores por otros proyectos se les mencionó dicho acontecimiento. Asimismo, señaló que el embargo se produjo con posterioridad a la fecha de



transferencia del terreno y permiso, pues el embargo ocurrió en julio de 2025 y la transferencia en junio de 2025.

Contrainterrogado, respondió que al momento del embargo el permiso estaba inscrito a nombre de Hermanos Cabot SpA; y que el permiso había sido otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Las Condes.

Don **Juan Carlos Sotomayor Correa**, declaró sobre los dos puntos. Al respecto, señaló que efectivamente el permiso de edificación N°168 correspondía al bien embargado, el cual se modificó, pero no pudo ser modificado hasta tener resuelto el asunto del embargo.

Agregó que se solicitó el cambio de propietario pasando de Inmobiliaria Hermanos Cabot a Hermanos Cabot SpA, para lo cual se ingresó una carta a la Dirección de Obras Municipales de Las Condes, quienes notificaron que el cambio no podía ser ejecutado producto del embargo del permiso de edificación.

Repreguntado, respondió que no recordaba la fecha exacta en que se cedió el permiso, pero fue en el año 2025.

Además, reconoció su firma en la carta ingresada a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes que la tercerista acompañó en bajó el número 3 de los documentos ofrecidos mediante presentación del folio 33. Además, señaló que efectivamente el timbre de recepción de la Dirección de Obras Municipales de Las Condes se estampó el 27 de junio de 2025.

Contrainterrogado, manifestó que había un plazo de 10 días para informar el cambio de propietarios en los proyectos y permisos de edificación, y eso la municipalidad lo reflejó de la resolución sexta, la cual es parte integrante del expediente municipal.

También, señaló que en la carta ingresada a la Dirección de Obras Municipales se informaba el cambio de propietario de Inmobiliaria Hermanos Cabot SpA a Hermanos Cabot SpA.

**Décimo sexto:** Que, por su parte, **Inmobiliaria Santa Julia S.A.**, rindió la siguiente **prueba instrumental**:

- Mediante presentación del folio 27:



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XUFXCXKNDLT

1. Estampado receptorial de 17 de julio de 2025, del folio 45 del cuaderno de apremio, que da cuenta del hecho de haberse trabado embargo en la I. Municipalidad de las Condes del Permiso de Edificación N°168 de 16 de diciembre de 2020 de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes.

2. Permiso de Edificación N°168 de 16 de diciembre de 2020 de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes, embargado en autos con fecha 07 de julio de 2025. Documento que cuenta con código de verificación APftswno8LhUFLH2Ci9yqQ para ser validado como auténtico, en la dirección de Internet [URL] <https://lascondes.filedom.cl/verificacion/index.php>.

**Décimo séptimo:** Que, por su parte, Inmobiliaria Hermanos Cabot SpA. no rindió prueba.

**Décimo octavo:** Que, dilucidado lo anterior, de la valoración de la prueba, conforme las reglas establecidas en los artículos 1700, 1702, 1706, 1712 y 1713 del Código Civil, y artículos 342, 346 N°1 y 3, 384 N°s 2, 426 y 427 del Código de Procedimiento Civil, es posible tener por acreditados los siguientes hechos:

i. Que, el 16 de diciembre de 2020 la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes emitió el Permiso de Edificación N°168 a favor de Inmobiliaria Hermanos Cabot SpA, a fin de emplazar la edificación en O´Carrol N°887/ Hermanos Cabot N°7517/ Christiensen N°884. Lote N°1A, Manzana E Localidad o Loteo Chacra Lo Salde Plano S-8063, por el cual se pagó el precio total de \$36.649.967.-

ii. Que, el 2 de junio de 2025 se celebró por escritura pública contrato de cesión de permiso de edificación N°168 emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Las Condes el 16 de diciembre de 2020, suscrita por Inmobiliaria Hermanos Cabot SpA, Hermanos Cabot SpA, y Constructora e Inmobiliaria Magal Limitada, ante el Notario Titular de la Trigésima Tercera Notaría Pública de Santiago, don Iván Torrealva Acevedo, bajo el número de repertorio 7.874.

En dicho contrato consta que Inmobiliaria Hermanos Cabot SpA vendió, cedió y transfirió a Hermanos Cabot SpA, quien compro, aceptó y



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XUFXCXKNDLT



adquirió para sí la titularidad del referido Permiso de Edificación que recae sobre el inmueble ubicado en calle O´Carrol N°887, comuna de las Condes.

Las partes también manifestaron en el contrato que la cesión incluía todos los derechos, facultades y acciones que detentaba la cedente para efectos de ejecutar el permiso de edificación y los demás derechos para efectos de ejecutar el proyecto inmobiliario circunscrito a él.

Además, se estipuló que la entrega del permiso de edificación se efectuó en el mismo acto de celebración del contrato, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1.901 del Código Civil.

iii. Que, por escritura pública suscrita el 2 de junio de 2025, entre Inmobiliaria Hermanos Cabot SpA, en calidad de vendedora; Hermanos Cabot SpA, en calidad de comprador; y Banco de Crédito e Inversiones, en calidad de mutuuario, ante el Notario Titular de la Trigésima Tercera Notaría Pública de Santiago, don Iván Torrealva Acevedo, bajo el número de repertorio 7.873, se celebró la compraventa y alzamiento de hipoteca y prohibición, sobre el inmueble ubicado en calle O´Carrol N°887, comuna de las Condes.

Dicha escritura fue modificada y rectificada por otra de fecha 26 de junio de 2025, bajo el número de repertorio 9.273 del año 2025 de la misma notaría. Finalmente, la compraventa se inscribió el 3 de julio de 2025 y el inmueble ubicado en calle O´Carrol N°887, comuna de las Condes, quedó a nombre de Hermanos Cabot SpA bajo la inscripción anotada a fojas 58.020, número 80.701 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2025, quien de conformidad a la prueba documental aportada, figura a la actualidad como dueña del inmueble.

iv. Que, el 27 de junio de 2025 ingresó carta en la oficina de partes de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, a fin de solicitar el cambio de propietario del permiso de edificación N°168 de 16 de diciembre de 2020, correspondiente a la obra ubicada en calles O´ Carrol N°887 / Hermanos Cabot N°7517 / Christiensen N°884, adjuntándose a la misma las escrituras públicas de cesión de permiso; de compraventa de la propiedad ubicada en calle O´ Carrol N°887, la cesión del permiso de edificación de obra nueva N°168, entre otros antecedentes.



v. Que, conforme a lo resuelto por este tribunal el 15 de julio de 2025, al folio 44 del cuaderno de apremio, el 17 de julio de 2025 se trabó embargo por receptor judicial respecto del Permiso de Edificación N°168 detallado con anterioridad.

vi. Que, de acuerdo con la resolución 6ª N°373 de 26 de noviembre de 2025, emitida por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, consta que se agregó al permiso de edificación N°168/2020 una nota “solo para situaciones especiales del permiso”, consistente en señalar que el nuevo propietario del Permiso de Edificación N°168/2020 correspondía a Hermanos Cabot SpA, según el Registro de Inscripción de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, a fojas 28.020 N°80.701 de fecha 3 de julio de 2025, según certificado de 4 de julio de 2025.

**Décimo noveno:** Que, previo a pronunciarse al fondo de la acción deducida, atendida la discusión dialéctica entre las partes, resulta claro que el punto en discusión trasunta en determinar si la inscripción del nuevo propietario del permiso de edificación resulta ser una solemnidad necesaria para que opere la tradición de este y, en consecuencia, determine la fecha desde la cual el adquirente detenta el dominio

En dicho sentido, es preciso referirse a la normativa atingente al título utilizado y el modo de adquirir del bien materia de la tercería

De esta manera, se debe señalar que en el artículo 1901 del Código Civil el legislador estableció que *“La cesión de un crédito personal, a cualquier título que se haga, no tendrá efecto entre el cedente y el cesionario sino en virtud de la entrega del título”*.

A su vez, el artículo 1902 del Código Civil dispone que *“La cesión no produce efecto contra el deudor ni contra terceros, mientras no ha sido notificada por el cesionario al deudor o aceptada por éste”*.

Sobre ello, el artículo 1903 del mismo cuerpo normativo esclarece que como se debe efectuar la notificación, a saber *“La notificación debe hacerse con exhibición del título, que llevará anotado el traspaso del derecho con la designación del cesionario y bajo la firma del cedente”*.

A su turno, en el artículo 670 y siguientes se trata la tradición como modo de adquirir el dominio de las cosas. Dentro de dicha normativa resulta



atingente señalar que el artículo 679 del Código Civil establece que *“Si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas”*.

Por lo demás, el artículo 684 del Código Civil trata la tradición de las cosas corporales muebles *“La tradición de una cosa corporal mueble deberá hacerse significando una de las partes a la otra que le transfiere el dominio, y figurando esta transferencia por uno de los medios siguientes:*

*1º. Permitiéndole la aprensión material de una cosa presente;*

*2º. Mostrándosela;*

*3º. Entregándole las llaves del granero, almacén, cofre o lugar cualquiera en que esté guardada la cosa;*

*4º. Encargándose el uno de poner la cosa a disposición del otro en el lugar convenido; y*

*5º. Por la venta, donación u otro título de enajenación conferido al que tiene la cosa mueble como usufructuario, arrendatario, comodatario, depositario, o a cualquier otro título no translativo de dominio; y recíprocamente por el mero contrato en que el dueño se constituye usufructuario, comodatario, arrendatario, etc.”*.

Por su parte, en el inciso octavo del artículo 5.1.20 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se establece que *“Si durante la tramitación de una solicitud ante la Dirección de Obras Municipales o durante la ejecución de una obra, ésta cambiare de propietario, el nuevo propietario deberá concurrir a la Dirección de Obras Municipales para suscribir el permiso correspondiente, dentro del plazo de 15 días, contados desde la fecha de la inscripción de dominio a nombre del nuevo titular. En caso que el nuevo titular del dominio sea una comunidad, se requerirá el consentimiento de todos los comuneros para la solicitud del permiso de que trata este inciso”*.

**Vigésimo:** Que, de los hechos que se tuvieron por acreditados con la prueba rendida en juicio, consta que efectivamente el Permiso de Edificación N°168 materia de la tercería fue cedido por parte de la ejecutada Inmobiliaria Cabot SpA a Hermanos Cabot SpA el 2 de junio de 2025, lo cual consta en la escritura pública de cesión de dicho bien.



Además, consta que el **27 de junio de 2025**, notificó a la Dirección de Obras Municipales de dicho cambio de propietario y solicitó que se efectuara en sus registros dicho cambio.

Por otro lado, consta en autos el estampado receptorial de 17 de julio de 2025, del cuaderno de apremio la receptora judicial Tatiana Isbej Morales procedió a trabar embargo sobre el Permiso de Edificación N°168, esto es, en una fecha posterior a la de adjudicación en remate reclamada por la tercerista e incluso a la fecha de información de dicha cesión a la Municipalidad.

**Vigésimo primero:** Que, satisfecho el primer punto de prueba, toda vez que se encuentra acreditada en la especie que se trata del mismo bien que el embargado, corresponde averiguar si la copia de cancelación de precio provocó el efecto esperado en el artículo 684 del Código Civil, antes mencionado.

**Vigésimo segundo:** Que, en cuanto a la entrega del Permiso de Edificación propiamente tal, nada alegó el tercerista a su respecto de que este estuviera pendiente de ejecutarse, por lo que se infiere que existió el ánimo por parte del tradente de transferir el dominio y, por su parte, el ánimo por parte del adquirente de adquirir el dominio.

Por otro lado, hay que poner de relieve que la inscripción de la Dirección de Obras conforme lo dispuesto en el inciso octavo del artículo 5.1.20 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, es solo para efectos de publicidad del acto, pero en ningún caso constituye una solemnidad *ad constitutionem* del acto celebrado.

**Vigésimo tercero:** Que, dicho lo anterior, la presente tercera de dominio, en cuanto a acreditar la tradición del bien embargado, se encuentra revestido de un título traslativo y de un modo, lo que se materializó mediante la celebración del contrato de cesión de derechos por escritura pública celebrada el 2 de junio de 2025, en el cual se estipuló la enajenación de dicho bien incorporal y la entrega del mismo en dicho acto, en plena consonancia con lo dispuesto en el artículo 1901 del Código Civil.

Por lo demás, se cumplió con notificación a la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, lo cual se efectuó el



27 de junio de 2025, a efectos de producir efecto contra ella y contra terceros de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1902 del Código Civil.

En tales circunstancias, tal como se indicó en la cavilación precedente, la inscripción en el registro de la Dirección de Obras Municipales en ningún caso constituye una solemnidad especial para que opere la tradición del referido permiso de edificación como erradamente lo sostuvo la ejecutante, sino que dicha gestión es un trámite meramente administrativo, con consecuencias propias que se encuentran debidamente descritas en el inciso final del artículo 5.1.20 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las cuales dicen relación solamente con la eventual paralización de la obra, pero en ningún caso con la oponibilidad o para efectos de perfeccionar la transferencia del permiso de edificación.

**Vigésimo cuarto:** Que, al haberse acreditado con la prueba instrumental rendida que el bien embargado se transfirió al tercerista con anterioridad al embargo del mismo, mediante la cesión del permiso de edificación N°168, el cual se efectuó mediante escritura pública de 2 de junio de 2025, notificándose mediante carta ingresada a la DOM el 27 de junio de 2025, en circunstancias que el embargo se produjo el 17 de julio de 2025, es decir, cuando el bien ya se encontraba radicado bajo el dominio exclusivo del tercerista, es que resulta procedente acoger la acción deducida en todas sus partes.

**Vigésimo quinto:** Que, atendido que el embargo trabado respecto al permiso de edificación *sub judice* se alzó, conforme consta en la resolución de 17 de noviembre de 2025, folio 106 del cuaderno de apremio, toda vez que, el tercerista pagó la totalidad del precio en que se encontraba valorado dicho permiso, sustituyendo el embargo practicado a su respecto, resolución que se encuentra ejecutoriada, se omitirá el pronunciamiento respecto del alzamiento del referido embargo solicitado, por ya haberse alzado y, por haber sobrevenido la pérdida del presupuesto que daba lugar a dicha solicitud durante la tramitación de la tercería.

**Vigésimo sexto:** Que, atendido que Inmobiliaria Cabot SpA., en su calidad de ejecutado del proceso principal y demandado en los presentes autos de tercería de dominio se allanó totalmente a la tercería, no será



condenada al pago de las costas del juicio por estimarse que litigó con motivo plausible.

Por su parte, Inmobiliaria Santa Julia S.A., en su calidad de ejecutante del proceso principal y demandado en los presentes autos de tercería de dominio al haber resultado totalmente vencido, será condenado al pago de las costas.

Por estas consideraciones, normas legales citadas y visto, además, lo dispuesto en los artículos 160, 170, 254 y siguientes, 518 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; y artículos 670, 686, 1901, 1902 y 1903 del Código Civil **se decide:**

I. Que, **se rechazan las tachas** deducidas por la demandada **Inmobiliaria Santa Julia S.A.**, en contra de los testigos presentados por la tercerista, sin costas.

II. Que, **se acoge** la demanda de tercería de dominio deducida por don **Nicolás Marinovic Vial**, en representación convencional de **Hermanos Cabot SpA.**, en contra de **Inmobiliaria Santa Julia S.A.**, en su calidad de ejecutante de la causa principal y de **Inmobiliaria Hermanos Cabot SpA.**, en su calidad de ejecutada de la causa principal y, en consecuencia, se declara que el permiso de edificación de obra nueva N°168, extendido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, el 16 de diciembre de 2020, es de dominio exclusivo de la tercerista Hermanos Cabot SpA, conforme lo razonado en la cavilación vigésima cuarta.

III. Que, **se omite** el pronunciamiento respecto de la solicitud de alzamiento de embargo, conforme lo señalado en la cavilación vigésima quinta.

IV. Que, **se condena a Inmobiliaria Santa Julia S.A.** al pago de las costas del juicio y se exime de dicha carga a la ejecutada **Inmobiliaria Hermanos Cabot SpA**, conforme lo razonado en el motivo vigésimo sexto.

**Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.**

**Rol N°C-15.009-2023 (Cuaderno de tercería de dominio).**

Pronunciada por don **Patricio Hernández Jara**, Juez Titular del Undécimo Juzgado Civil de Santiago.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XUFXCXKNDLT

En **Santiago**, a **veintiocho de mayo de dos mil veintiséis**, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XUFXCXKNDLT